

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surakarta)**

NASKAH PUBLIKASI

Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Disusun Oleh:

RHEZA GELLARY PRAMUDYA
C 100 110 169

**FAKULTAS HUKUM
UNIVRSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2016

HALAMAN PERSETUJUAN


TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surakarta)

Yang ditulis oleh:

RHEZA GELLARY PRAMUDYA
C 100 110 169

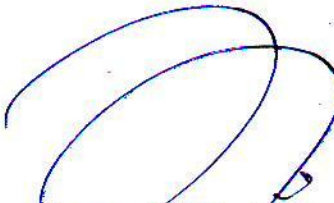
Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Pembimbing I



(Septarina Budiwati, S.H., M.H.)

Pembimbing II



(Darsono, S.H., M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surakarta)

Yang ditulis oleh:

RHEZA GELLARY PRAMUDYA
C 100 110 169

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada tanggal 20 APRIL 2016
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

Ketua : Septarina Budiwati, S.H., M.H

Sekretaris : Darsono, S.H., M.H

Anggota : Nuswardhani, S.H., S.U.

(.....)
(.....)
(.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum)

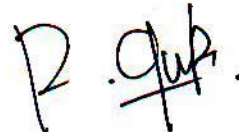
PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam makalah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 20 April 2016

Penulis



RHEZA GELLARY PRAMUDYA
C 100 110 169

**TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Kasus Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Surakarta)**

Rheza Gellary Pramudya
C.100.110.169
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
r.gellary1492@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan hambatan apa saja yang timbul dalam proses penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta. Metode penelitian ini melalui pendekatan yuridis normatif dengan data primer berupa wawancara dan data sekunder berasal dari bahan-bahan pustaka. Metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan wawancara kemudian dianalisis dengan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sudah sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 6, bahwa bila pihak debitur melakukan wanprestasi, pihak kreditur atau pemegang pertama hak tanggungan dapat menjual obyek jaminan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek jaminan. Hambatan dalam penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui pelelangan, yakni pihak pemilik obyek jaminan lama menghalang-halangi pemenang lelang untuk menguasai obyek jaminan, sehingga pemenang lelang memasukkan masalah ini ke pihak yang berwajib (Kepolisian) bahkan sampai ke pengadilan untuk membantu pengosongan obyek jaminan.

Kata kunci: perjanjian kredit, hak tanggungan, penyelesaian wanprestasi

ABSTRACT

This study aims to determine the process of settlement of default in the credit agreement with the guarantee of the right of dependents and any obstacles that arise in the process of settlement of defaulting on bail encumbrance through the auction at the State Property Office and Auction (KPKNL) of Surakarta. This research method through normative juridical approach with primary data in the form of interviews and secondary data derived from the materials library. Data were collected by literature study and interviews and then analyzed by qualitative analysis. The results showed that the completion of the defaults in the credit agreement with the guarantee of the right of dependents are in accordance with Act No. 4 of 1996 on Mortgage in Article 6, that if the debtor in default, the creditor or the first holder can sell the security rights object collateral through public auction and take repayment of the sale of collateral object. Obstacles in the completion of default by the guarantee of the right of dependents through the auction, which is the owner of the object guarantees long hindered the winning bidder for control objects warranties, so the winner of the auction incorporate these issues to the authorities (police) and even up to the court to assist the emptying of the object guarantees.

Keywords: credit agreements, security rights, tort settlement

PENDAHULUAN

Kegiatan pinjam-meminjam atau yang sering disebut dengan kredit sudah tidak asing lagi bagi kita para masyarakat perkotaan bahkan di zaman yang maju sekarang ini masyarakat pedesaan sudah mengenal tentang kredit, kredit pada umumnya mempunyai tujuan untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dengan di sisi lain kredit juga meningkatkan fungsi pasar karena adanya peningkatan daya beli (*social buying power*).¹ Salah satu sarana yang biasa masyarakat ketahui tentang penyediaan dana adalah lembaga perbankan yang dimana setiap bank rata-rata menyediakan penyediaan dana atau disebut kredit, dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pada Pasal 1 angka 11 dan diatur dalam KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Pasal 1754.

Dunia perkreditan mengenal adanya kredit dalam arti umum yaitu pinjaman komersil (*commercial loan*) dan pinjaman konsumen (*consumer's loan*) yang dimana pinjaman komersial (*commercial loan*) adalah merupakan kredit yang diberikan kepada seseorang atau badan usaha, sehingga kredit ini mampu memperbaiki atau mengembangkan kinerja usaha debitur. Sedangkan pinjaman konsumen (*consumer's loan*) adalah merupakan kredit yang diberikan bukan untuk kegiatan usaha produktif tetapi untuk penggunaan yang bersifat konsumtif, namun mampu meningkatkan taraf hidup si peminjam.²

Pemberian kredit yang diberikan oleh lembaga penyedia dana atau bank kepada masyarakat tidak begitu saja diberikan dengan mudah, karena lembaga penyedia dana dalam pemberian kredit sangat berhati-hati dan melihat

¹Moh. Tjoekam, 1999, *Perkreditan Bisnis Bank Komersial*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, Hal. 5.

²*Ibid*, Hal. 11.

kemampuan debitur untuk melunasi atas kredit yang diajukan kepada lembaga tersebut, dalam hal ini lembaga penyedia dana menghindari para debitur-debitur yang berujung dengan tidak bisa membayar kreditnya ataupun sering kita dengar dengan kredit macet bahkan banyak kasus lembaga penyedia dana mengalami kerugian akibat debitur tidak bisa melunasi kredit yang telah diajukan kepada lembaga penyedia dana.

Biasanya lembaga penyedia dana yang paling awal dan mendasar untuk menganalisa terhadap debitur yang mengajukan kredit terkenal dengan 5C yaitu *Character* (atak), *Capital* (modal), *Capacity* (kemampuan), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi), dengan awal itu apabila debitur telah memenuhi semua dari ketentuan awal biasanya lembaga penyedia dana lebih berani untuk memberikan kredit atau berlanjut ke proses selanjutnya dalam pemberian kredit yang berlaku di lembaga penyedia dana tersebut.³ Pemberian kredit selain menggunakan prinsip 5C tersebut apabila lembaga penyedia dana akan memberikan kredit terhadap debitur salah satu hal yang penting adalah perlindungan (*Protection*) berupa jaminan yang diberikan debitur guna untuk menjamin pelunasan suatu hutang apabila debitur tidak lagi sanggup melunasi setelah jangka waktu yang diperjanjikan atau debitur melakukan wanprestasi, sehingga guna dari jaminan adalah untuk menjamin pelunasan hutang debitur, dalam hal ini jaminan yang sering dijaminakan biasanya berupa benda tidak bergerak (tanah dan bangunan) dengan bentuk pengikatan atau pembebanan berupa hak tanggungan dari pihak debitur seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 1 Ayat 1.

³Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: CV. Alfabeta, Hal. 93.

Terdapat 3 (tiga) hal pada pasal di atas, pertama adalah merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang, kedua dapat dibebankan pada hak atas tanah dengan atau tanpa benda di atasnya dan yang ketiga adalah menimbulkan kedudukan didahulukan daripada kreditur-kreditur lain.⁴

Selanjutnya, apabila debitur melakukan wanprestasi dan secara perhitungan ekonomi lembaga tersebut mengalami kerugian, lembaga tersebut untuk menutupi kerugian atas hutang debitur yaitu melelang jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur yang dalam pelelangan, kreditur dan debitur dapat melelang jaminan tersebut sendiri maupun melalui lembaga hukum yaitu pengadilan atau lembaga penyelesaian kredit seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). KPKNL merupakan kantor di bawah naungan Direktorat Jendral Kekayaan Negara, di mana tugas utamanya adalah pengurusan piutang negara, pengelolaan kekayaan negara, dan pelayanan lelang.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis mengadakan penelitian dengan tujuan untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan dan hambatan-hambatan yang timbul dalam penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta.

Metode penelitian ini melalui pendekatan yuridis normatif yang bersifat deskriptif dengan data primer berupa wawancara dan data sekunder berasal dari bahan-bahan pustaka. Metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan dan wawancara kemudian dianalisis dengan analisis kualitatif.

⁴ Subekti dan Johannes Gunawan, 1996, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hal. 40.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan pada Pasal 1 angka 11 menjelaskan bahwa kredit dalam konteks ekonomi mempunyai pengertian sebagai penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, di mana prestasi tersebut pada dasarnya akan berbentuk nilai uang⁵. Dalam pengertian lain menurut Simonangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya berbentuk uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.⁶

Secara umum bahwa kredit adalah pembiayaan yang diberikan terhadap debitur dari kreditur, dan pada hakikatnya bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang telah di atur dalam KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) pasal 1754. Menurut Badruzaman bahwa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik yang di pinjam dan kemudian harus dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan.⁷

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah merupakan kantor operasional di bawah naungan Direktorat Jendral Kekayaan Negara di lingkungan Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Tugasnya yang paling utama adalah meliputi pengurusan piutang negara, pengelolaan kekayaan

⁵ Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, Hal. 368.

⁶ H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, Hal. 123 dan 124.

⁷ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, Hal.261.

negara, bidang hukum dan informasi, dan tentunya pelayanan lelang. Pelayanan lelang KPKNL merupakan tempat berkantornya pejabat lelang kelas 1 (PL 1) yang bertugas melayani lelang jenis lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela.⁸

Mengenai penyelesaian wanprestasi antara pihak debitur dan kreditur ada 3 (tiga) macam cara atau model yaitu (1) Penyelesaian internal antara pihak debitur dan kreditur, dengan maksud bahwa pihak kreditur memberikan kesempatan kepada pihak debitur dengan memberikan jangka waktu untuk kembali menjalankan kewajibannya dalam perjanjian atau disebut penyelamatan kredit⁹, (2) Melakukan lelang terhadap obyek jaminan milik debitur, bahwa yang dimaksud melelang obyek jaminan debitur apabila pihak debitur benar-benar tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam perjanjian dan kreditur mengalami kerugian akibat debitur tidak melakukan kewajibannya (wanprestasi), dengan demikian pihak kreditur melakukan pelelangan obyek jaminan untuk menutupi kerugian yang dialami dengan bantuan balai lelang seperti KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dan¹⁰, (3) Meminta bantuan pengadilan untuk penyelesaian, bahwa dalam hal ini apabila pihak debitur telah melakukan wanprestasi dan pihak kreditur mengalami kerugian, untuk menutup kerugian pihak kreditur obyek jaminan debitur harus dilakukan lelang tetapi pihak debitur menolak untuk dilelang obyek jaminannya. Pihak kreditur berhak untuk mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk menetapkan bahwa debitur

⁸Allukman, 2011, *Lelang Melalui Kantor Pelayanan Lelang dan Piutang Negara*, dalam-meirizky.blogspot.co.id diunduh Rabu 16 September 2015, pukul 18.59 WIB.

⁹Sutarno, *Op.Cit.*, Hal. 96.

¹⁰*Ibid.*

telah melakukan wanprestasi dan obyek yang dijaminakan berhak untuk dilelang untuk menutupi kerugian yang dialaminya.

Berdasarkan penelitian, penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit yaitu dengan pihak debitur telah menjaminkan obyeknya menjadi hak tanggungan untuk menjamin pelunasan kepada pihak kreditur dan pihak debitur melakukan wanprestasi yang berujung penyelesaiannya di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah eksekusi obyek jaminan dengan cara melelang obyek yang dijadikan hak tanggungan tersebut. Pihak kreditur biasanya telah benar-benar menyatakan pihak debitur melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian kredit yang sebelumnya telah disepakati dan pihak kreditur telah mengalami kerugian atas wanprestasinya pihak debitur, untuk menutupi atas kerugian pihak kreditur yaitu lembaga penyedia dana melakukan eksekusi dengan cara melelang obyek jaminan debitur yang telah menjadi jaminannya.¹¹

Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di KPKNL Kota Surakarta, di mana wanprestasi adalah suatu perbuatan yang tidak terpenuhinya dalam suatu perjanjian baik dari pihak kreditur maupun debitur, dan dalam pembahasan kali ini adalah pihak debitur yang melakukan wanprestasi dan berujung pada pengeksekusian obyek jaminan debitur. Eksekusi obyek jaminan milik debitur oleh pihak kreditur karena dalam hal ini pihak kreditur (Penyedia dana / bank) telah mengalami kerugian materiil atas kelalaian (wanprestasi) debitur sehingga untuk menutupi segala kerugian tersebut obyek jaminan debitur dieksekusi dengan cara dilelang.

¹¹Murtadho, Seksi Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 10 Juni 2015, pukul 10.50 WIB.

Dijelaskan apa yang dilakukan pihak kreditur apabila pihak debitur melakukan kelalaian (wanprestasi) dan mengakibatkan pihak kreditur mengalami kerugian, pihak kreditur mengeksekusi obyek jaminan debitur karena untuk menutupi kerugian yang dialami. Pihak kreditur melakukan pengeksekusan obyek jaminan debitur tidaklah melakukan keasalahan atau melanggar suatu aturan yang berlaku karena pihak kreditur telah menetapkan debitur benar-benar melakukan wanprestasi seperti halnya (1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, (2) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, (3) Melakukan apa yang dijanjiakannya tetapi terlambat, dan (4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹²

Selain dengan dasar itu yang paling penting bahwa kreditur tidak melakukan kesalahan atau pelanggaran atas eksekusi obyek jaminan karena telah dijelaskan dalam Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 20.

Selanjutnya, pihak kreditur apabila ditinjau dari undang-undang yang berlaku pada saat ini tidaklah ada kesalahan atau pelanggaran terhadap yang dilakukan pada debitur, karena pihak kreditur telah benar untuk menutup kerugian akibat wanprestasinya debitur dengan mengeksekusi obyek jaminan dengan di lelang atau di jual serta hal tersebut telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku khususnya pada pembahasan ini Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pelaksanakan lelang pihak kreditur juga telah melakukan sesuai prosedur yang berlaku di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dari pengajuan permohonan sampai pelelangan obyek jaminan tersebut.

¹² Subekti, 1996, *Op.Cit.*, Hal. 45.

Masalah atau Hambatan dalam Penyelesaian Wanprestasi dengan Jaminan Hak Tanggungan melalui Pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta

Hambatan-hambatan atau masalah dalam penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta, dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu (1) Masalah atau hambatan sebelum pelelangan, (2) Masalah atau hambatan saat pelelangan, dan (3) Masalah atau hambatan sesudah pelelangan.

Pertama, masalah atau hambatan sebelum pelelangan, di mana masalah atau hambatan ini timbul pada saat pelelangan belum dilaksanakan, yang paling sering muncul adalah suatu ralat/pembenaran pada pengumuman lelang sedangkan pengumuman telah disebarkan ke masyarakat, pengumuman lelang yang telah diterbitkan dan disebarkan harus dilakukan ralat apabila pengumuman tersebut terjadi kekeliruan prinsipil yaitu kekeliruan yang berkenaan dengan (a) tanggal dan waktu pelelangan, (b) tempat dilaksanakannya pelelangan, (c) Spesifikasi barang-barang, dan (d) persyaratan lelang seperti uang jaminan dan Batas waktu penyetoran uang jaminan.¹³

Kedua, masalah atau hambatan pada saat pelelangan. Masalah atau hambatan yang terjadi saat pelelangan biasanya hambatan yang terjadi pada pelelang itu sendiri, telah dijelaskan di atas salah satu contoh hambatan-hambatan yang muncul saat pelelangan adalah saat para pelelang sama-sama memberikan penawaran obyek jaminan yang dilelang dengan harga nominal yang sama. Dalam hal ini membuat pejabat lelang harus melakukan pemberian kesempatan ulang

¹³ Murtadho, Seksi Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 10 Juni 2015, pukul 10.50 WIB.

kepada penawar yang memberikan penawaran sama-sama tinggi sampai salah satu dari pelelang tersebut ada yang lebih tinggi, secara efisien waktu hal seperti ini membuat waktu yang diperkirakan untuk pelelangan obyek jaminan tersebut lebih lama dari yang diperkirakan.¹⁴

Ketiga, masalah atau hambatan sesudah pelelangan, yaitu dialami setelah pelelangan di mana masalah ini muncul setelah obyek jaminan telah berpindah tangan dari penjual ke pihak pemenang lelang dan hambatan ini yang dialami oleh pemenang lelang. Pemenang lelang yang telah ditetapkan pejabat lelang sebagai pemenang dan telah membayar kewajibannya pada saat penawaran obyek jaminan tersebut secara aturan telah jelas dan mempunyai kekuatan di mata hukum atas obyek yang dilelang tersebut serta berhak menguasainya, tetapi cukup banyak permasalahan setelah lelang selesai dan pemenang lelang akan menguasai asset atau obyek jaminan yang dilelang tersebut.¹⁵

Masalah atau hambatan yang dialami pemenang lelang cukup bervariasi dari negosiasi antara pemenang lelang dengan pemilik lama obyek jaminan hingga pemenang lelang meminta bantuan polisi untuk pengosongan obyek jaminan bahkan sampai meminta bantuan pengadilan untuk memutuskan pengosongan terhadap obyek jaminan tersebut, yang tertera pada pasal 200 HIR yang pada intinya bahwa pasal tersebut tentang eksekusi pengosongan. Masalah atau hambatan pihak pemenang lelang yang dijelaskan oleh salah satu pengikut lelang antara lain (a) Pemilik obyek jaminan lama masih menempati obyek jaminan tersebut (Obyek berupa rumah/tempat tinggal), (b) Pemilik obyek

¹⁴ Murtadho, Seksi Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 10 Juni 2015, pukul 10.50 WIB.

¹⁵ Murtadho, Seksi Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 10 Juni 2015, pukul 10.50 WIB.

jaminan lama meninggalkan obyek tetapi barang-barang pemilik obyek jaminan lama masih ditinggalkan (Obyek berupa rumah/tempat tinggal), (c) Pemilik obyek jaminan lama menghalang-halangi pemilik obyek jaminan baru untuk mengeksekusi obyek tersebut (Obyek berupa rumah/tanah), (d) Pemilik obyek jaminan lama menyewa preman untuk menghalang-halangi dan mengancam pemilik obyek jaminan baru (Obyek berupa rumah/tanah).¹⁶

Selanjutnya mengenai hambatan-hambatan atau masalah dalam penyelesaian wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta. Hambatan ataupun masalah yang dialami oleh pemenang lelang dan telah sah di mata hukum untuk menguasai obyek jaminan yang di lelang dalam hal ini oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dan telah di sahkan oleh pejabat lelang pada saat lelang tetapi masih ada beberapa yang tidak dapat menempati atau menguasainya langsung dikarenakan adanya suatu hambatan dari pihak yang memiliki obyek jaminan terdahulu sehingga pemilik yang baru mempunyai kesulitan untuk menguasai. Dengan hal ini bahwa pemenang lelang atau orang atau badan hukum yang berhak atas obyek jaminan dimenangkan dapat melakukan perlawanan melalui jalur hukum seperti melaporkannya kasus tersebut ke pihak yang berwajib (Kepolisian) setempat untuk membantu pengosongan obyek jaminan dari pemilik semula, Selain dengan pihak yang berwajib (Kepolisian) pihak pemenang lelang juga dapat lebih lanjut menempuh jalur hukum melalui pengadilan dengan meminta agar obyek jaminan tersebut dikosongkan dan dinyatakan memiliki hak yang sah dari pemenang lelang atas

¹⁶ Didit Taufik Hidayat, Pengikut Lelang, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 13 November 2015, Pukul 19.00 WIB.

dasar surat yang di sah-kan oleh pejabat lelang kepada seseorang atau badan hukum yang memenangkan lelang tersebut.

Pihak yang memenangkan lelang tersebut apabila dalam jangka waktu tertentu setelah lelang tidak mendapatkan kekuasaan penuh atas obyek jaminan, tidak ada suatu kesalahan atau pelanggaran melawan aturan yang berlaku untuk melakukan pengosongan dibantu oleh aparat hukum (Kepolisian) ataupun meminta pengadilan untuk memproses kasus tersebut karena pihak pemenang lelang telah merasa dirugikan atas tindakan pemilik obyek jaminan yang lama.

PENUTUP

Kesimpulan

Pertama, penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta adalah bahwa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 6 (enam) menjelaskan bahwa apabila pihak debitur melakukan wanprestasi, pihak kreditur atau pemegang pertama hak tanggungan dapat menjual obyek jaminan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut. Dengan sesuai Pasal 6 (enam) tersebut bahwa pihak kreditur dapat mendatangi kantor pelelangan setempat dimana obyek tanggungan tersebut berada untuk mengajukan permohonan lelang terhadap obyek jaminan milik debitur untuk dilelang.

Selanjutnya, setelah kreditur mendaftarkan obyek jaminan milik debitur untuk di lelang, kantor pelelangan menerima semua berkas permohonan lelang dan apabila sudah lengkap sesuai peraturan yang berlaku kantor pelelangan membuat pengumuman lelang yang berisikan tentang obyek jaminan tersebut

kepada masyarakat umum selama 7 (tujuh) hari kerja, setelah pengumuman dan adanya pendaftaran pengikut lelang dilakukanlah pelelangan terhadap obyek jaminan tersebut yang diadakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta. Setelah selesai melelang obyek jaminan milik pihak debitur melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surakarta dan telah ditentukannya pemenang lelang oleh pejabat lelang atas obyek jaminan tersebut, pemenang lelang melakukan pembayaran sejumlah nominal sesuai dalam pelelangan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Apabila telah dibayarkan oleh pemenang lelang dalam hal pelunasan pihak kreditur di ambil dari terjualnya obyek jaminan tersebut sesuai jumlah hutang yang tersisa atas nama pihak debitur, setelah adanya pelunasan kepada pihak kreditur apabila terdapat sisa hasil penjualan obyek jaminan dan pelunasan tersebut di kembalikan kepada pihak debitur, karena sisa tersebut adalah hak dari pihak debitur atas penjualan obyek jaminannya yang telah di lelang oleh pihak kreditur.

Kedua, masalah atau hambatan dalam penyelesaian masalah wanprestasi terdiri dari 3 (tiga) hambatan yaitu hambatan sebelum pelelangan, hambatan saat pelelangan, dan yang terakhir hambatan sesudah pelelangan. Hambatan sebelum pelelangan biasanya muncul dari penjual obyek jaminan yang terdapat kesalahan dalam pengumuman seperti contohnya tanggal pelaksanaan lelang, tempat pelaksanaan lelang, jumlah uang limit obyek jaminan dan sebagainya. Hambatan pada saat lelang biasanya terjadi saat acara lelang (Penawaran obyek jaminan) sudah berlangsung, karena didalam penawaran terdapat pelelang yang menginginkan obyek tersebut sampai berani meninggikan tawaran harga terus menerus dari tawaran sebelumnya, situasi seperti ini yang membuat emosi para

pelelang meningkat dan dapat mengakibatkan kegaduhan di dalam ruang lelang yang berujung menghambat jalannya pelelangan.

Selanjutnya, hambatan yang terakhir adalah setelah pelelangan yaitu hambatan yang dialami oleh pemenang lelang yang biasanya sudah sah di mata hukum menguasai obyek jaminan tersebut dan telah membayar sesuai tawaran saat pelelangan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tetapi pihak pemilik obyek jaminan lama menghalang-haling pemenang lelang untuk menguasai obyek jaminan tersebut atau menempati obyek jaminan tersebut apabila berupa tempat tinggal (rumah), permasalahan ini yang membuat hambatan bagi pemenang lelang untuk menguasai obyek jaminan tersebut sehingga ada beberapa pemenang lelang memasukkan masalah ini ke pihak yang berwajib (Kepolisian) untuk membantu pengosongan obyek jaminan sampai pihak pemenang lelang meminta bantuan pengadilan.

Saran

Pertama, kepada pihak yang mengadakan perjanjian kredit antara pihak kreditur dan debitur sama-sama menjalankan kewajiban yang telah disepakati di dalam suatu perjanjian tersebut agar tidak ada terjadinya wanprestasi, karena dengan adanya wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak sebenarnya kedua belah pihak mengalami kerugian.

Kedua, kepada debitur dalam perjanjian kredit selain menjalankan kewajiban dan pihak debitur memberikan jaminan kepada kreditur untuk jaminan pelunasannya atas permohonan kredit debitur, debitur juga harus mempertimbangkan atas pengajuan kredit dengan nominal yang diinginkan dan kemampuan yang dimiliki untuk melunasi hutang tersebut sampai selesai.

Pertimbangan sangatlah penting karena apabila debitur melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dalam artian tidak dapat melunasi hutangnya, secara aturan obyek yang di jaminkan oleh debitur akan di jual oleh pihak kreditur untuk menutupi kerugian yang dialami kreditur akibat wanprestasinya debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Djumhana, Muhamad. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Naja, H.R. Daeng. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Subekti dan Gunawan, Johannes. 1996. *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sutarno. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan PADA Bank*, Bandung: CV. Alfabeta.
- Tjoekam, Moh. 1999. *Perkreditan Bisnis Bank Komersial*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama.

Internet

- Allukman, 2011, *Lelang Melalui Kantor Pelayanan Lelang dan Piutang Negara*, dalam mei-rizky-blogspot.co.id diunduh Rabu 16 September 2015 pukul 18.59 WIB.

Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan